

K/S Kensington

CVR-nr. 21 54 98 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2014.



Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Kensington.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2014

Bestyrelse

Michael Stounberg

Michael Kaa Andersen

Mads H. Mernild

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Kensington

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kensington for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. juni 2014

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Kensington
Hammerhusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 54 98 86
Stiftet: 31. december 1998
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Stounberg
Michael Kaa Andersen
Mads H. Mernild

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Kensington

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 32.601.288 kr. mod 5.527 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets har i 2013 solgt ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kensington er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendom	7.321.001	9.336
Andre eksterne omkostninger	-1.297.231	-478
Bruttoresultat	6.023.770	8.858
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.502.232	-5.866
Driftsresultat	-478.462	2.992
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	33.079.750	2.535
Årets resultat	32.601.288	5.527
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	32.601.288	5.527
Disponeret i alt	32.601.288	5.527

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	0	168.759
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	168.759
	Anlægsaktiver i alt	0	168.759
Omsætningsaktiver			
5	Andre tilgodehavender	4.487.752	919
	Periodeafgrænsningsposter	0	173
	Tilgodehavender i alt	4.487.752	1.092
	Likvide beholdninger	2.998.756	2.804
	Omsætningsaktiver i alt	7.486.508	3.896
	Aktiver i alt	7.486.508	172.655

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Kontant andel af stamkapitalen	9.865.000	9.865
7	Overført resultat	-6.938.487	77.828
	Egenkapital i alt	2.926.513	87.693
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	77.695
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	147
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	77.842
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.228
	Gæld til pengeinstitutter	0	300
	Gæld til tilknyttede virksomheder	166.919	0
8	Anden gæld	4.393.076	1.504
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.559.995	7.120
	Gældsforpligtelser i alt	4.559.995	84.962
	Passiver i alt	7.486.508	172.655

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	552.696	403
Revisorhonorar	45.000	30
Udenlandsk revisorhonorar	-10.436	37
Advokat	125.918	2
Udenlandsk advokat	483.893	0
Ejendomsmægler	37.165	0
Udenlandsk ejendomsmægler	87.848	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.151	3
Konsulenthonorar	1.953	0
Diverse administrationsomkostninger	-30.957	3
	1.297.231	478
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	6.502.232	5.866
	6.502.232	5.866
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	4.287
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-1.752
Avance salg af ejendom	33.079.750	0
	33.079.750	2.535

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	104.382.102	104.382
Afgang i årets løb	-104.382.102	0
Kostpris 31. december 2013	0	104.382
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	64.377.258	60.090
Årets regulering til dagsværdi	-64.377.258	4.287
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	0	64.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	168.759
5. Andre tilgodehavender		
Udlæg engelsk skat	0	896
Advokatkonto	4.169.964	0
Mellemregning EjendomsInvest	22.621	23
Tilgodehavende moms	295.167	0
	4.487.752	919
6. Kontant andel af stamkapitalen		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á DKK 98.650	9.865.000	9.865
	9.865.000	9.865
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á DKK 770.000	77.000.000	77.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	29.265	877

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	77.828.165	72.301
Årets overførte overskud eller underskud	32.601.288	5.527
Udloddet i regnskabsåret	-116.493.014	0
Betalt skat i England	-874.926	0
	<u>-6.938.487</u>	<u>77.828</u>
8. Anden gæld		
Periodiserede renter	0	919
Skyldige omkostninger	4.393.076	84
Skyldig moms	0	501
	<u>4.393.076</u>	<u>1.504</u>